

ANNEXE N°1 A LA DELIBERATION D'APPROBATION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASTIA :

Il est rappelé au Conseil Municipal qu'aux termes de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal doit délibérer pour approuver le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La synthèse ci-après présente les grandes étapes de la révision du PLU : les enjeux et objectifs poursuivis, les modalités et déroulement de la concertation, les modalités de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), les modalités du déroulé de l'enquête publique et un résumé des conclusions et du rapport du commissaire enquêteur.

1. Sur les objectifs suivis pour la révision du PLU

Par délibération du Conseil Municipal en date du 29 Mai 2012, la commune de Bastia a décidé de prescrire la révision de son PLU sur l'ensemble de son territoire. Cette décision résulte de la nécessité pour la commune d'adapter le PLU qu'elle a initialement approuvé en Décembre 2009.

A l'occasion de cette première délibération, la commune a considéré que, compte tenu de l'évolution du contexte local et de la législation en matière d'urbanisme, la révision générale de son PLU devait être engagée, avec comme principaux objectifs :

- la maîtrise du développement de la Ville en limitant l'étalement urbain tout en favorisant une densification adaptée à l'environnement concerné,
- l'adaptation du contenu du document d'urbanisme au nouveau contexte de planification locale et réglementaire,
- la recherche de nouvelles zones susceptibles de recevoir une potentialité attractive et d'assurer une mixité satisfaisante.

Depuis lors, les évolutions successives du contexte législatif et des normes régionales, ont contraint la commune à faire évoluer, à plusieurs reprises, le document d'urbanisme pour l'adapter aux dispositions nouvelles.

Ceci s'est avéré insuffisant et il devenait indispensable de prescrire une nouvelle révision afin d'actualiser les perspectives d'évolution et de développement d'ensemble de la commune au regard des enjeux propres au contexte local. Qui plus est, cette révision du document d'urbanisme a été l'occasion de prendre en compte les orientations définies à l'échelle supra communale, telles que celles du PADDUC, du Plan Local de l'Habitat (PLH), ainsi que de l'adapter au regard de l'évolution législative observée depuis la période concernée. Nous pouvons, à ce titre, citer la loi Grenelle de 2010, la loi ALUR de 2014, la loi d'avenir pour l'agriculture de 2014, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques de 2015, l'ordonnance n° 2015-1174 ou le décret n° 2015-1783 portant recodification du code de l'urbanisme, la loi « ELAN » du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, et la loi « Climat » du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le processus d'élaboration du nouveau PLU a ainsi été réellement engagé par une première réunion de concertation du public en 2016 et s'est poursuivie entre 2018 et 2020 par la réalisation du diagnostic territorial. Le débat du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) s'est déroulé le 6 juillet 2021.

Celui-ci se fonde donc sur les orientations stratégiques suivantes :

- Affirmer Bastia comme un lieu de croissance et d'échange en Méditerranée ;
- Organiser une ville qui respire ;
- Repenser une ville rassemblée pour mieux vivre ensemble ;
- Inscrire mer et montagne au cœur de la ville et de son rayonnement.

Par la suite, le conseil municipal de Bastia a, par délibération du 14 Mars 2024, décidé :

- de tirer le bilan de la concertation qui s'est déroulée pendant toute la phase d'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- d'arrêter le projet de PLU de la commune de Bastia et les différentes pièces le composant .

2. Sur les modalités et le déroulement de la concertation

Sur la concertation publique :

Conformément aux articles L.103-2 et L.153-11 du Code de l'urbanisme, la délibération du 29 Mai 2012 a prescrit la révision du PLU en précisant ces objectifs mais aussi les modalités de concertation,

Dans ce cadre, la concertation publique devait faire l'objet des mesures suivantes :

- L'ouverture d'un registre d'avis consultable et disponible en mairie, aux heures d'ouverture habituelles de celle-ci, permettant à tout intéressé de s'exprimer ;
- Informations remises sur le site internet de la commune des documents établis dans le cadre de cette élaboration ;
- Au moins une réunion publique avant l'arrêt du document d'urbanisme ;

Ces modalités de concertation avec la population ont bien été mises en œuvre, voire davantage puisque la commune a organisé deux réunions publiques à des stades différents de l'avancement du projet.

Pour plus de précisions en la matière, il convient donc de se référer au contenu de cette délibération.

Cette concertation a fait l'objet des mesures suivantes :

- Le registre d'avis a été mis à la disposition du public depuis le début de la procédure, • Une mise en ligne sur le site internet de la commune des documents modifiés, tels qu'énoncés ci-dessus ;
- Deux réunions publiques se sont tenues au théâtre et au musée les 12 Octobre 2016 et le 17 Novembre 2023 ; la première a porté sur les modifications apportées au projet initial et le PADD, et la seconde a, notamment, précisé la présentation du nouveau document et l'impact de la Loi CLIMAT.

En outre, plusieurs moyens de communication ont été utilisés pour porter à la connaissance du public l'avancée de la reprise du PLU :

- Communication de la date des 2 réunions publiques sur le site internet de la commune et sur les réseaux sociaux.
- Annonce « Corse-Matin » le 27 Septembre 2016. Près de 90 courriers de demandes de modifications de zonages (pour la majorité de N vers U) ont été reçus. Ces demandes pour l'essentiel n'ont pu être prises en compte, n'étant pas compatibles avec les orientations générales du PADD, du PADDUC ou avec certaines dispositions du code de l'urbanisme, notamment celles liées à l'application de la loi Littoral ou de la Loi CLIMAT.

La réunion publique du 17 Novembre a permis à la salle de s'exprimer à l'issue de la présentation générale des grandes orientations. 13 interventions ont été enregistrées sur le thème de l'agriculture pour 7 personnes, de l'énergie pour 2 personnes, du SPR pour 1 personne, de l'ER d'UCCINI pour 1 personne, de la constructibilité à Cardu pour 1 personne, de la constructibilité au Macchione pour 1 personne. Un questionnaire a aussi été remis à la population (en ligne et mise à disposition hall de la mairie, marché de Noël etc.) du 17 Novembre au 18 Décembre. L'analyse complète de cette concertation figure en pièce jointe. Celle-ci , bien que n'ayant recueillie que 17 contributions, reflète les demandes déjà collectées dans le cadre d'autres dispositifs de participation citoyenne à savoir :

-Un nettoyage plus fréquent des rues, -Une végétalisation plus importante de l'espace public, -Un équilibre à trouver entre la circulation des automobilistes, le développement des voies douces, et un stationnement régulé en faveur des riverains. "

En conclusion, les modalités de concertation de la population prévues lors de la prescription de la révision du PLU ont bien été mises en œuvre dans le cadre de la procédure. Chaque fois que les doléances étaient compatibles avec les objectifs et orientations générales du PADD, qu'elles ne remettaient pas en cause la cohérence d'ensemble du projet de révision, et qu'elles n'étaient pas contraires à certaines dispositions du code de l'urbanisme, notamment à l'application de la loi Littoral, ou à des enjeux supra-communaux, celles-ci ont été prises en compte.

Sur la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) :

Par ailleurs, le projet de révision du PLU a été mené en étroite collaboration avec les Services de l'Etat et les autres PPA prévues par la loi. A ce titre, ces PPA ont été consultés à l'occasion de différentes réunions coïncidant avec les phases clés de l'avancement du projet de révision.

Sur le débat au conseil municipal portant sur le PADD :

Enfin, le Conseil Municipal a débattu le 6 juillet 2021 sur les orientations générales du PADD, et les évolutions successives dont il a fait l'objet.

3. Sur les consultations des personnes publiques associées

Le projet de révision arrêté par délibération le 14 Mars 2024 a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA), conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Les PPA ont eu à émettre leur avis dans les trois mois qui ont suivi la transmission du projet de révision du PLU arrêté, en l'absence d'avis, celui-ci est réputé favorable.

Ont transmis leurs avis dans le délai de trois mois :

- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ;
- La MRAE ;
- La CAB ;
- La Collectivité de Corse;
- La commune de Furiani ;
- La Commission Territoriale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF) ;
- Le Préfet de la Haute-Corse.

4. Sur le déroulement de l'enquête publique

L'article L.153-19 CU dispose : « Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire ».

En application de ces dispositions le maire de Bastia a, par arrêté du 17/12/2024, prescrit l'ouverture et les modalités de l'enquête qui s'est déroulée du 14 janvier au 21 février 2025.

L'article L123- 1 du code de l'environnement stipule : « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L 123-2 ».

Le respect de ces objectifs constitue donc un élément essentiel de la régularité de la démarche. L'information du public a été assurée par voie d'affichage et de publication sur différents supports de communication.

L'avis au public comportant les indications relatives à l'organisation et au déroulement de l'enquête a été publié dans le quotidien « Corse Matin » et dans l'hebdomadaire « Le Journal de la Corse », plus de quinze jours avant le début de l'enquête et, à titre de rappel, dans les huit jours suivants l'ouverture.

Deux campagnes d'affichage sur plusieurs bâtiments communaux ont été engagés avant le début de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête, l'avis public a été régulièrement publié sur le site internet de la ville et sur les réseaux sociaux.

Il convient, par ailleurs, de souligner que l'enquête a bénéficié d'une importante couverture par les principaux médias régionaux.

Le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la commune de Bastia ainsi que sur le registre numérique dédié ; une version « papier » était mise à disposition du public, aux jours et heures d'ouverture des bureaux, sur les deux sites d'enquête pendant toute la durée de celle-ci.

En raison de sa volumétrie (plus de 3000 pages), le dossier a été structuré en plusieurs sous-dossiers pour en améliorer la lisibilité ; il comprend :

- le rapport de présentation faisant état de l'évaluation environnementale,
- le PADD
- les OAP
- le règlement et les éléments graphiques du PLU, y compris la liste des ER
- les annexes

Ainsi constitué le dossier regroupe les informations nécessaires à l'information et à la compréhension du projet et de ses impacts sur l'environnement ; il répond donc à l'objectif d'information exhaustive et lisible pour le public, tant par son contenu que par sa structuration.

A la clôture de l'enquête :

- le registre dématérialisé avait enregistré 4374 visites pour 4519 téléchargements réalisés ;
- la commission reçu 136 personnes à l'occasion de 93 entretiens et 152 observations avaient été formulées.

Sur ces bases, il est fait état ci-après des conclusions du commissaire enquêteur qui a émis, le 25 mars 2025, un **avis favorable** sur le projet de révision du PLU. Cet avis favorable est assorti d'une réserve consistant au retrait de l'enveloppe de l'OAP du Labrettu la zone dite « d'espaces urbanisés » .

Les conclusions et le rapport d'enquête du commissaire enquêteur, ainsi que ses annexes (procès-verbal de synthèse des observations et la réponse de la commune à ce procès-verbal de synthèse) sont joints à la présente délibération. Ces éléments ont été transmis à Monsieur le Préfet de la Haute-Corse, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia et mis à disposition du public en Mairie de Bastia aux jours et heures d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la ville.

5. Sur les modifications apportées au projet de PLU sur la base des avis des PPA, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que des observations du public en cours d'enquête

Après examen des observations issues de la consultation des PPA, du rapport d'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, il est proposé au Conseil Municipal de modifier le projet de PLU arrêté, afin de tenir compte d'un certain nombre de ces remarques, dès lors que celles-ci sont apparues justifiées, après leur examen individuel. Dans un même ordre d'idée, ce document argumente certains choix de la commune qui ne donnent lieu à aucune modification du projet arrêté.

5.1 - En tant que points à modifier identifiés dans les avis des PPA :

PADD

ORIENTATION 3 - objectif D. ŒUVRER EN FAVEUR D'UNE GESTION PLUS ECONOMIQUE DE L'ESPACE

§ « Objectifs de modération de la consommation de l'espace »

Les objectifs étaient ainsi fixés au PLU arrêté :

« Ainsi, les extensions urbaines programmées qui pourront être consommées sur la période 2021-2041 pour les besoins résidentiels seront limitées à une surface globale avoisinant 60 ha, hors équipement public communal majeur (besoins en extension du site hospitalier de Falconaja ou extension du cimetière programmée de longue date), soit une réduction de près de 45% comparativement à un scénario au fil de l'eau. »

Dans l'hypothèse où le site de Labrettu serait mobilisé pour le transfert du pôle hospitalier, alors la consommation foncière pour les besoins résidentiels sera moindre, avec une consommation future programmée voisinant 45 ha. »

Compte tenu du projet de relocalisation du pôle hospitalier à Labrettu acté, le premier alinéa ont été ajusté pour :

« Ainsi, les extensions urbaines programmées qui pourront être consommées sur la période 2021-2041 pour les besoins résidentiels seront limitées à une surface globale avoisinant 45 ha, hors équipement public communal majeur (besoins en extension du site hospitalier ou extension du cimetière programmée de longue date), soit une réduction de près de 45% comparativement à un scénario au fil de l'eau. »

Le second alinéa qui n'a plus lieu d'être a été supprimé.

OAP

- OAP environnementale :

- OAP supplémentaire, ajoutée au dossier, telle que jointe au dossier d'enquête publique.

- Paese Novu :

- Suppression de l'ensemble des éléments concernant la réalisation d'équipements publics hospitalier et des 300 logements destinés au personnel, cette possibilité n'ayant plus lieu d'être, compte tenu du projet de relocalisation acté.
- § « 2.3 Objectifs en termes de mixité des fonctions urbaines » : ajout de l'implantation de commerces et services de proximité en rdc des bâtiments
- § « 2.5 Contraintes liées aux risques et nuisances à prendre en compte pour la zone à urbaniser du quartier Paese Novu » : correction pour application du PPRi (suppression de l'obligation des porteurs de projets à consulter les services de l'Etat pour les talweg ; ils pourront toutefois préalablement être consultés pour contribution aux avis du service instructeur / tel que prescrit au PPRi)
- § « 3.1 Conditions d'urbanisation » : ajout /rappel : une petite partie de la zone est concernée par le périmètre des 500 m aux abords des monuments historiques
- Alinéa « 3.2 Mixité fonctionnelle » : Ajout :
 - o « Tout ou partie des rez-de-chaussée des bâtiments qui seront édifiés le long de la voie existante, située entre l'école F. Amadei et la rue F.Barbisinu desservant le macro-lot

A', comprendront des locaux destinés aux commerces, services, activités artisanales compatibles avec l'habitat et, le cas échéant, des bureaux. »

- Ilôts à bâtir donnant sur l'avenue du Macchione : ajout de la possibilité d'implanter des services de proximité ou bureaux en rdc, en sus des commerces et activités artisanales déjà mentionnés

- Subigna :

- § « 3.1 Conditions d'urbanisation » : ajout /rappel : une petite partie de la zone est concernée par le périmètre des 500 m aux abords des monuments historiques (Eglise San Sarsorio)

- Labrettu :

- Le principe de la création du pôle de santé ayant été acté par les décisionnaires depuis l'arrêt du projet par le conseil municipal, la variante 2 de l'OAP et le règlement qui y est associé ont été retirés.
- La possibilité d'y réaliser environ 300 logements comme indiqué à l'OAP a été également supprimée, comme demandé, pour n'y autoriser que les logements de fonction nécessaires au fonctionnement du site.
- § « 2.2 Objectifs en termes d'environnement et de paysage » : Ajout : « Le projet devra par ailleurs prendre en compte la potentielle présence de la tortue d'Hermann sur ce secteur de la commune. »
- § « 3.1 Conditions d'urbanisation de la zone à urbaniser » :
 - précision apportée que l'opération d'ensemble pourra donner lieu à un phasage dans le temps ; le projet étant prévu en 2 phases.
 - Ajout : « Selon l'état d'avancement de la réalisation de la future RT12 (poursuite de la liaison Bastia-Furiani jouxtant la zone à urbaniser) et si la distance d'implantation des bâtiments prévue est inférieure à 75 mètres de la voie, une demande de dérogation loi Barnier devra être réalisée, préalablement ou concomitamment à l'établissement du projet. »

- Pastoreccia :

- Adaptation réalisée à la demande de la CAB, de Furiani et CdC (diminution des hauteurs, activités tertiaires et commerciales sur une partie de la zone, usage mixte du rdc des bâtiments d'habitation).
- En rez de chaussée des bâtiments destinés à l'habitation : possibilité de réaliser des locaux pour activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle affirmée, étant précisé sous réserve de ne pas impacter la réalisation, au minimum, des 250 logements estimés réalisables.
- § « 2.1 Objectifs en termes d'environnement et de paysage » :
 - Remplacement des termes densité « assez soutenue » par « un peu plus soutenue »
 - Espace d'activités économique dans le prolongement de la ZAE d'Erbajolo mentionné
- § « 2.3 Objectifs en termes de mixité des fonctions urbaines » :
 - Complétude des activités autorisées en rdc des bâtiments d'habitation : services et bureaux, en sus des commerces déjà indiqués
 - Ajout « Une autre partie est réservée aux activités économiques tertiaires, compatibles avec la proximité immédiate des zones d'habitat ».
- § « 2.5 Contraintes liées aux risques et nuisances à prendre en compte » :
 - Ajout de la mention à prendre en compte du PPRi (talweg)
- § « 3.1 Conditions d'urbanisation de la zone » :
 - l'OAP indiquait seule opération d'ensemble ; compte tenu des changements (différentes vocations) il a été précisé « Plusieurs opérations d'ensemble ont toutefois envisageables sous réserve de concerner l'aménagement et la construction de l'intégralité de chaque secteur/flot représenté à l'OAP. Au maximum trois opérations d'ensemble seront donc mises en œuvre. »
 - Suppression des logements individuels au contact des espaces bâtis.
 - Précision apportée pour les bâtiments à édifier sur la parcelle réservée aux activités : bâtiments « dédiés à des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat et de formes architecturales en accord avec la typologie des bâtiments destinés aux logements » .

- § « 3.2 Mixité fonctionnelle » :
 - o Nombre de logements estimés réalisables diminué en conséquence des, passant de 530 à 250 logements potentiels
 - o Objectifs en termes de développement d'activités économiques ajoutés :
 - « Dans les secteurs A et B représentés sur l'illustration de l'OAP, des activités économiques compatibles avec un usage mixte des bâtiments peuvent être développées en rez-de-chaussée des bâtiments destinés à l'habitation, sous réserve de ne pas impacter la réalisation, au minimum, des 250 logements estimés réalisables.
 - Dans le secteur C représenté sur l'illustration de l'OAP, les activités économiques doivent être compatibles avec le caractère résidentiel du quartier. Les activités induisant un trafic routier régulier via des engins de grands gabarits de type poids lourds ne sont pas adaptés et ne sont donc pas autorisées. »
- § « 3.4 Volumétrie des constructions » :
 - o Modification des hauteurs : R+3 (12 m) et R+4 (15m) pour les bâtiments destinés aux logements – suivant localisation illustration - 12 m pour les activités
 - o Modification de l'emprise au sol : 60 % pour l'espace dédié aux activités (idem Erbajolo)
- Illustration :
 - o Chemin piéton traversant l'exploitation agricole représenté à l'OAP et aux planches graphiques réglementaires supprimé
 - o Périmètre de l'espace concerné par l'OAP (illustration et planches graphiques) prolongé aux abords du ruisseau, affirmant l'objectif de préservation de ses bords au contact de la ZAE Erbajolo.
 - o Distinction des espaces dédiés à l'habitat de celui réservé aux activités
 - o Changement de dénomination : zone renommée en 1AU-Ca, correspondant mieux à la typologie de la zone UC du PLU, après prise en compte des modifications.

- Echancier :

- Nombre de logements adapté au regard des ajustements effectués.

Pour toutes les OAP ayant été adaptées : ont ajustés en conséquence le règlement et le rapport de présentation autant que nécessaire.

REGLEMENT**TITRE I DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL****ARTICLE 2.1 -DG- RISQUES NATURELS****§ « 2.1.1 - Risque Inondation débordement des cours d'eau et par ruissellement pluvial » :**

- Ajout d'un paragraphe pour prise en compte du PPRi en cours de révision :

*« La partie Sud de la commune, concernée par le PPRi du Grand Bastia, est aussi concernée par la révision des PPRi du bassin versant du Golo. Dans les secteurs présentant un risque identifié par le PPRi Golo-Bastia Sud en cours, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations, nonobstant qu'il soit déjà couvert par le PPRi du Grand Bastia et que celui-ci y autorise certaines occupations du sol.
(se référer au Tome 2 - Annexes). »*

ARTICLE 6.1 - DG- OBLIGATIONS À RESPECTER PAR LES CONSTRUCTEURS EN TERMES DE CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET DE LOGEMENTS À PRIX MAÎTRISÉS

- Cartographie des périmètres de servitudes de mixité sociale intégrés au sein de cet article pour alléger les planches graphiques réglementaires et gagner en lisibilité. Code couleur de cette carte ajusté pour mieux différencier les différents secteurs.
- Périmètre de mixité sociale retiré sur le secteur de Labrettu, destiné au pôle hospitalier ; le projet d'un nouveau quartier d'habitat n'ayant plus lieu d'être.
- Périmètre de mixité sociale ajusté au niveau de Pastoreccia en supprimant la trame au droit du secteur dédié aux activités économiques.

ARTICLE 7.4 -DG- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Prise en compte du projet de doublement de la voie ferrée :
§ « Abords de la voie ferrée » : après la mention des marges de recul imposées liées à la servitude, ajout : « *en complément des dispositions établies au sein du règlement des zones concernées.* »
La CdC n'ayant pas pour l'heure transmis de tracé d'ER pour le doublement de la voie ferrée des marges de recul ont été instaurées au sein du règlement des zones concernées pour permettre ce projet. Ainsi, aucune construction ne pourra se réaliser à moins de 15 m de l'axe de la voie ferrée. (Règlement des zones UB, UE, 2AU, A et N).
- Prise en compte de la servitude de passage des piétons sur le littoral :
Ajout d'un paragraphe :
« *Il est rappelé qu'au titre de l'art. L121-31 du CU, les propriétés riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de 3 mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.* »

ARTICLE 7.6 -DG- INSERTION DES PROJETS SUR LES TERRAINS EN PENTE

- § « 7.6.1 Exhaussements et affouillement de sol »
- Ajout des schémas présentés en mémoire réponse à l'avis de la MRAe à l'enquête publique

ARTICLE 8.3 -DG- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- § « 8.3.9 Choix des espèces végétales »
- Ajout de la référence au site internet détaillant la liste des espèces invasives en Corse : www.invmed.fr (rubrique Corse)

ARTICLE 10.1 -DG- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- § « 10.1.2 Accès aux voies ouvertes au public »
- Ajouts :
« Accès sur la RT11 :
La création de nouveaux accès débouchant directement sur la RT11 est interdite. Seuls les réaménagements des accès existants sont autorisés s'ils permettent notamment d'en améliorer la sécurité.
Accès sur la RT12 :
La création de nouveaux accès débouchant directement sur la RT12 est interdite. »

Titre II DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UB :

- § « 3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques »
- La CdC n'ayant pas pour l'heure transmis de tracé d'ER pour le doublement de la voie ferrée des mesures ont été prises au règlement pour permettre ce projet.
Ajout d'un alinéa .
« 3.3.3 Le long de la voie ferrée

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie ferrée sur la section comprise entre la limite communale, au Sud de la commune, et le passage en souterrain après la station Lupino. »

Zone UC :

§ « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières »

Ajout des prescriptions liées au secteur de projet délimité (erreur matérielle relevée par le Préfet) :

« Dans le secteur de projet délimité au titre de l'article L151-41 alinéa 5° du Code de l'Urbanisme, délimité sur les documents graphiques :

Au sein du secteur de projet délimité aux documents graphiques et nonobstant le caractère autorisé des constructions ou autorisé dans le respect des prescriptions édictées ci-avant, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes peut être autorisé, pendant une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU.

Les extensions sont limitées à 60 m² d'emprise au sol supplémentaires, sous réserve du respect des autres règles édictées ci-après. »

Zone UD :

§ « Caractère de la zone »

- Ajusté suite à création d'un nouveau secteur UDf aux règles différenciées (Suerta et rive Nord du Lupinu) tous deux en discontinuité urbaine au sens de la loi littoral, où seules des extensions mesurées des bâtiments existants et, uniquement par dérogation, les nouveaux bâtiments agricoles peuvent être autorisées (en UDe au PLU arrêté).

§ « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières »

- Article complété spécifiquement pour le secteur UDf :

« (1) « Exploitation agricole », à condition :

- (...)
 - De plus, dans le secteur UDf :
 - que les constructions soient réalisées prioritairement par réhabilitation des constructions existantes,
 - que, sauf contrainte réglementaire, et si la création de bâtiments distincts est nécessaire, ceux-ci soient regroupés avec une distance maximale de 15 m entre chaque bâtiment,
 - pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles :
 - ❖ qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production,
 - ❖ qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
 - ❖ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - ❖ qu'il ne s'agisse pas de méthaniseur
 - ❖ l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CTPENAF.
 - que, s'il s'agit d'activités agricoles sous forme de jardins familiaux, jardins partagés ou jardins pédagogiques :
 - ❖ seuls des abris nécessaires au stockage et au rangement des outils peuvent être autorisés :
 - ❖ en priorité par réhabilitation du patrimoine bâti ancien existant et dans la limite de l'emprise au sol existante
 - ❖ ou dans la limite d'un abri de 40 m² pour 1000 m² de surface cultivée lorsque le secteur ne comprend pas de bâtiment
 - ❖ sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère
 - ❖ les abris doivent être démontables et permettre un retour du site à l'état naturel.
 - Conformément au code de l'urbanisme :
 - ❖ Les nouvelles constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ne peuvent être autorisées que par dérogation avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Conseil des Sites de Corse (CSC) et de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF),

- ❖ *Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.*
- ❖ *Cette disposition ne fait pas obstacle aux travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, implantées en discontinuité des espaces urbanisés, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.*

(2) « Logement », à condition :

- Dans le secteur Udf uniquement, conformément au code de l'urbanisme :
 - *Les nouvelles constructions à destination de logement ne peuvent être autorisées qu'à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, de justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant agricole*
 - *Elles ne peuvent être autorisées que par dérogation avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Conseil des Sites de Corse (CSC) et de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF)*
 - *Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »*

§ « 3.1 Emprise au sol des constructions »

- Ajout :

« Dans le secteur Udf :

Pour toutes les sous-destinations autorisées dans ce secteur, seules les extensions mesurées et les annexes sont autorisées, dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 60 m², sans que la somme de l'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne dépasse 250 m², et que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, les nouvelles constructions correspondant aux sous-destinations « exploitation agricole » et « logement » peuvent être autorisées dans les conditions fixées à l'alinéa « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières », sans que la somme de l'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne dépasse 250 m², et que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépasse 25 % de la superficie de l'unité foncière »

§ « 3.2 Hauteur des constructions » :

- Correction d'une erreur matérielle constatée par les PPA (manquait une portion du paragraphe).

Après :

« Afin de préserver les vues existantes sur le littoral le long de :

- *la route supérieure de Cardo (RD64)*
- *la route inférieure de Cardo (RD64)*
- *la route de Saint-Florent à Bastia (RD81) »*

Insertion de :

« les constructions édifiées sur les terrains situés en contrebas de la voie doivent être implantées de façon à ce que les faitages des toitures soient situés au minimum à 1 mètre au-dessous de la cote altimétrique de la route, mesurée au droit de la construction.

Pour des constructions existantes ne respectant pas cette hauteur, des aménagements modérés dans la limite de la hauteur existante pourront être autorisés. Les extensions devront toutefois respecter ce principe. »

ZONE UE :

§ « 1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières »

- Suppression de la possibilité à réaliser des logements autres que ceux de fonction en secteur UEc

§ « 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques »

- Ajout :

« 3.3.3 Le long de la voie ferrée :

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie ferrée sur la section comprise entre la limite communale, au Sud de la commune, et le passage en souterrain après la station Lupino. »

Titre III DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU-Ba (Paese Novu) :

Les modifications sont liées à l'évolution de l'OAP.

§ « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières »

- Une condition avait été apportée au PLU arrêté pour les bureaux liés à la variante consistant au développement de la structure hospitalière, qui n'est plus d'actualité. Les bureaux sont maintenus, avec la condition qu'ils soient réalisés e rez-de-chaussée en cohérence avec l'OAP et ne pas compromettre la réalisation du nombre de logements attendus dans la zone.

§ 2.1 « Mixité fonctionnelle »

- Ajout :

« Tout ou partie des rez-de-chaussée des bâtiments qui seront édifiés le long de la voie existante, située entre l'école F. Amadei et la rue F.Barbisinu, comprendront des locaux destinés aux commerces, services, activités artisanales compatibles avec l'habitat et, le cas échéant, des bureaux. »

- Ajout des services de proximité et bureaux au rdc des bâtiments donnant sur l'avenue du Macchione, en complément des autres activités déjà autorisées.

« Sans être obligatoire, des commerces, activités artisanales, services de proximité ou bureaux peuvent également être implantées au rez-de-chaussée des îlots à bâtir donnant sur l'avenue du Macchione »

- Suppression de prescriptions aux étages supérieurs des équipements d'intérêt collectif, car concernait l'îlot «B» en cas de développement des équipements hospitalier au PLU arrêté.

ZONE 1AU-Bd (Pastoreccia) : Renommée en 1AU-Ca

§ « Caractère de la zone » :

- Ajusté pour prendre en compte les évolutions de l'OAP (deux espaces principalement dédiés à l'habitat sous forme de collectifs et un secteur d'activités économiques)

§ Alinéas « 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition, interdites » et « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières »

- Sous-destination hôtel et bureau ajoutées ; autorisées sous condition d'être situées uniquement en rez-de-chaussée des bâtiments destinés au logement ou dans l'espace réservé aux activités économiques localisé et précisé à l'OAP.

- Sous-destination artisanat et commerces de détail : précision apportée pour que dans les secteurs destinés principalement à l'habitation les activités soient développées uniquement en rez-de-chaussée, permettant de préserver le potentiel en termes de réalisation de logements et compte tenu de l'espace d'activités désormais dédié.

§ « 2.1 Mixité fonctionnelle »

- Ajout : « Dans le secteur dédié aux activités localisé à l'OAP, la hauteur autorisée devra être optimisée, le cas échéant par d'autres activités autorisées pour ce secteur. »

Compte tenu de la nouvelle vocation retenue – en cohérence avec le PADD d'optimiser le foncier disponible.

§ « 3.1 Emprise au sol des constructions »

- Au PLU arrêté cet alinéa renvoyait à l'OAP où les emprises au sol sont réglementées.

Par cohérence elles ont été insérées au règlement et réglementées à 60% maximum dans le secteur dédié aux activités (emprise au sol supérieure à la zone d'habitat, mais identique à celle de la ZAE d'Erbajolo).

§ « 3.2 Hauteur des constructions »

- Hauteurs modifiées comme souhaité par la CAB.

§ « 4.1 Typologie des constructions »

- Suppression de la typologie villa individuelles.

- Précision apportée en cohérence avec la modification de l'OAP prévoyant en rdc des activités compatibles avec la vocation résidentielle

§ « 5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées »

- Evolution du % d'espaces verts à préserver/aménager, sur l'espace d'activité compte tenu de l'évolution du secteur 50 à 30 % (identique à la ZAE Erbjolo)

§ « 6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules »

- Obligations ajoutées pour les sous destinations supplémentaires autorisées (hôtels, bureaux)/ secteur dédié aux activités.

- Suppression de l'erreur matérielle au sein de cet article faisant référence à la ZBD dans la ligne concernant la sous-destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ». Le site n'est pas dans une ZBD.

ZONE 1AU-H (Labrettu) :

Suppression de toute référence à la variante 2 dans l'ensemble du règlement de la zone.

§ « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières »

- Ajouts compte tenu de la vocation affirmée de la zone et en adéquation avec celle-ci:

« (3) « *Restauration* », à condition :

• *qu'il s'agisse :*

o *d'un restaurant d'entreprise, destiné au personnel hospitalier, et/ou autres établissements dans le domaine de la santé*

o *d'un restaurant de type restauration rapide, destiné aux visiteurs, habituellement présents au sein des établissements hospitalier et inclus dans le même bâtiment que l'hôpital.*

(4) « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », à condition :

• *qu'il s'agisse d'activités liées à la santé (cabinet médicaux, centre de kinésithérapie, centre de réadaptation fonctionnelle ...)* »

- Suppression de la possibilité à implanter des activités artisanales, ces dernières n'ayant pas de lien avec le pôle santé.

- « *Autres équipements recevant du public* » complété par la condition : « • *d'être en lien direct avec le domaine de la santé.* »

- « *Bureau* » : la disposition précise « *à condition d'être en lien avec les équipements publics hospitaliers* » il a été ajouté « *et établissements connexes dédiés à la santé* » ; d'autres structures complémentaires à celles de l'hôpital devant s'implanter dans la zone.

§ « 5.8 Aires de jeu et de loisirs »

- Le règlement renvoyait à l'OAP qui en avait prévu une, notamment en cas de réalisation d'un nouveau quartier. Cette disposition ne figure plus à l'OAP compte tenu de la vocation hospitalière affirmée.

- La prescription a donc été ajustée par « *Une aire de jeu à destination des jeunes patients et des visiteurs sera aménagée dans un espace végétalisé* ».

§ « 6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules »

- Suppression des obligations pour l'artisanat, commerces de détail et restauration, car inclus dans le complexe hospitalier.

- Suppression pour aussi pour centre de congrès et d'exposition ; n'a plus lieu d'être.

ZONE 2AU :

§ « 3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques »

- Adaptation pour prise en compte des 25 m / RT11 et mise en place d'une marge de recul pour que nouvelles constructions n'entravent pas le projet de doublement de la voie ferrée :

« *Les extensions devront être en tout point distantes :*

- *d'au minimum 25 m de l'axe de la RT11,*

- *d'au minimum 15 m par rapport à l'axe de la voie ferrée*

- (...)»

Titre IV DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A :

§ « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières »

Dans les secteurs Aa et As :

Pour la dérogation pour de nouveaux logements, liés à l'exploitation agricole, il a été précisé, à la condition : « • *d'être nécessaires à l'exploitation agricole, de justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant agricole, et prioritairement par réhabilitation de bâtiment(s) existant(s),* »

Secteurs Aa, As, Al et Asl :

« Autres installations et ouvrages », il a été ajouté à la condition :

« • *de démontrer que la localisation de l'ouvrage répond à une nécessité technique impérative* »

§ « 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques » :

Ajout

« *Le long de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie ferrée sur la section comprise entre la limite communale, au Sud de la commune, et le passage en souterrain après la station Lupino* ».

Titre V DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N :

§ « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières »

Dans les dispositions concernant l'ensemble de la zone :

- Il a été ajouté :

« *Il est rappelé que toute installation ou occupation du Domaine Public Maritime (DPM), doit avoir fait l'objet d'une autorisation temporaire préalablement délivrée par le Préfet de Haute-Corse et que ces installations doivent être compatibles avec les prescriptions du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)* »

Dans les secteurs Na et Nh :

- Pour la dérogation à de nouveaux logements liés à l'exploitation agricole, il a été précisé, à la condition : « • *d'être nécessaires à l'exploitation agricole, de justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant agricole, et prioritairement par réhabilitation de bâtiment(s) existant(s),* »

Dans le secteur Na, Nb, Nd, Ne, Nh, Nj, Ni, Nrc :

- Pour « *Autres installations et ouvrages* », il a été ajouté à la condition :

« • *de démontrer que la localisation de l'ouvrage répond à une nécessité technique impérative* »

Dans le secteur Nd :

- Pour « *Autres installations et ouvrages* », il a été ajouté à la condition :

« (...) • *que les installations de bénéficient d'une AOT saisonnière,* »

Dans le secteur Nt :

- Pour chaque sous destinations autorisée, il a été précisé « *dans la bande des 100 m, et hors DPM, toute nouvelle construction, extension ou installation est interdite.* »

- Pour « *(7) Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* », autorisant les « *installations temporaires nécessaires à la sécurité et à la salubrité publique et liés à la fréquentation du site, tel que, par exemple, les sanitaires et les postes de secours* », il a été ajouté les conditions suivantes :

« (...) *sous réserve :*

o de bénéficier d'une AOT saisonnière,

o de s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site et présentent une qualité architecturale évidente,

o d'être démontables,

o d'être conçues pour permettre un retour à l'état naturel du site.

o dans la bande des 100 m, hors DPM, toute nouvelle construction, extension ou installation est interdite. »

- Pour « (9) Autres équipements recevant du public », pour les aires de stationnement collectives il a été ajouté à la condition, s'agissant : « *de travaux confortatifs sur des aires de stationnement existantes liés à la création d'un système de gestion des eaux pluviales afin de permettre la maîtrise de leur écoulement* »

- Pour « (12) Autres installations et ouvrages », il a été ajouté à condition : « *que les installations bénéficient d'une AOT saisonnière.* »

§ « 3.3 Implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques » :

Ajout :

« *Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie ferrée sur la section comprise entre la limite communale, au Sud de la commune, et le passage en souterrain après la station Lupino.* »

PLANCHES GRAPHIQUES REGLEMENTAIRES

- Rendu général :

Améliorations graphiques de l'ensemble des pièces :

- Trames des zones exposées aux risques ajustées

- Cartographie des périmètres de servitudes de mixité sociale intégrés au règlement écrit à l' « *ARTICLE 6.1 - DG- OBLIGATIONS À RESPECTER PAR LES CONSTRUCTEURS EN TERMES DE CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET DE LOGEMENTS À PRIX MAÎTRISÉS* », via une cartographie dédiée. Permet d'alléger le rendu graphique des planches graphiques réglementaires. Code couleur de cette carte ajusté pour mieux différencier les différents secteurs.

- Délimitations OAP :

- Ajustement du périmètre à Pastoreccia pour y inclure les abords du ruisseau, au Nord de la ZAE d'Erbajolo

- Secteur de projet :

- Secteur de projet légèrement décalé pour être rendu visible (se superposait à la délimitation des zones)

- Légende du secteur de projet complétée par : « *Secteur de projet – Constructibilité limitée à des extensions dans la limite de 60 m• d'emprise au sol supplémentaire, pendant 5 ans maximum, à compter de la date d'approbation du PLU (L 151-41-5 du C.U.)* »

- Chemins patrimoniaux :

- Le chemin identifié à Pastoreccia qui traverse une propriété agricole a été supprimé.

- Emplacement réservé :

- Un emplacement réservé supplémentaire est inscrit à la demande de la CDC (Rond-point de Montesorio – n°28). Les ER sollicités sur du DP ou propriétés de la CDC ne seront pas inscrits puisqu'il n'y a aucune utilité à le faire. Certaines portions de voie évoquées dans le courrier ne peuvent être traitées, les courriers de relance auprès de la CDC n'ayant pas permis d'obtenir d'information sur le foncier impacté. Des modifications du PLU pourront éventuellement intégrer de nouveaux ER si besoin.

LISTE DES ER

- Liste des emplacements réservés complétée de l'ER n°28

RAPPORT DE PRESENTATION

Dans l'ensemble du dossier : suppressions rédactionnelles de la possibilité à réaliser un nouveau quartier à Labrettu, au profit du pôle hospitalier aujourd'hui acté.

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

§ « 2.10 Estimation des besoins quantitatifs en logements en fonction des perspectives d'évolution démographiques »

- Complément rédactionnel affirmant mieux le scénario retenu par la commune concernant (scénario 2 - 6265 logements)

§ « 3.6.5 Les espaces agricoles du PADDUC »

- Réserve d'une partie du foncier de Pastoreccia pour permettre un développement modéré des activités économiques dans le prolongement de la ZAE ajouté.

§ « 3.7.2 La portée économique du tourisme »

- Données sur les dépenses culturelles et de loisirs corrigées par celles de l'Agence du Tourisme de la Corse (ATC) en 2023.

§ « 3.8.3 Finaliser la commercialisation de la Zone d'Activités Économiques »

- Complété de l'extension modérée à Pastoreccia, des enjeux à mieux cibler les destinations/sous destinations dans les zones d'activités existantes pour préserver la vocation productive de la ZI notamment, des études en cours par la CAB dans le cadre de la loi climat.

§ « 3.8.6 Développer les activités le long des artères principales des grands ensembles des quartiers Sud de la ville »

Ajout des enjeux à développer les emplois à travers des bâtiments à usage mixte, en cohérence avec le PADD et le projet établi

§ « 3.9 Synthèse du diagnostic et des enjeux sur le thème de l'économie »

- Compléments aux constats issus du diagnostic (tendance au remplacement des activités productives par des activités tertiaires au sein de la ZI) et aux enjeux (Préserver la vocation de la ZI à accueillir principalement des activités productives)

§ « 4.2.3 Les équipements culturels »

- Compléments informatifs sur les projets Couvent St François et théâtre

§ « 4.3.3 Les transports en commun interurbains »

- Compléments informatifs sur les projets liés au développement du ferroviaire

§ « 4.3.5 Le transport maritime »

- Compléments informatifs sur les études menées sur les Ports entre 2002 et 2007

§ « 7.2.2 Résultats de l'analyse du potentiel de densification des espaces bâtis »

Alinéa « Un potentiel pouvant couvrir la moitié des besoins à l'horizon 2040 » :

- Ajustement du nombre de logements réalisables, lié à l'augmentation du nombre de logements réalisables à Paese Novu, les extensions des équipements publics n'ayant plus lieu d'être (2 800 à 3100 estimés au PLU arrêté - 3 270 après ajustement).

- Suppression des références aux 300 logements initialement envisagés pour le personnel hospitalier

Alinéa « *Un gisement foncier significatif dans la ville haute (secteur des collines), mais où la densité des formes urbaines se doit d'être néanmoins maîtrisée* » :

- Complément sur la densité / mode d'évaluation pour le secteur UDb

Alinéa « Des possibilités limitées au sein des zones spécifiquement dédiées aux activités » :

- Préservation d'une partie du site de Pastoreccia pour les activités économiques mentionnées.

Tableau de la capacité d'accueil en logements dans l'enveloppe urbaine ajusté à la suite de la réévaluation du site de Paese Novu et des résultats des contributions Enquête Publique.

§ « 7.4 Synthèse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis »

- Données du tableau ajustées.

Potentiel estimé à 5 100 logement (4 643 à 4 943 au PLU arrêté)

CHAPITRE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP, LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

§ « 1.2.2 Objectif B. Soutenir la création d'emplois à travers le développement des activités économiques »

- Mention de l'extension modérée de la ZAE à Pastoreccia et de l'objectif à préserver la fonction productive de la ZI notamment

§ « 1.4.4 Objectif D. Œuvrer en faveur d'une gestion plus économe de l'espace »

- Ajustement quantitatif : potentiel pouvant répondre à 80% des besoins en logements au sein de l'enveloppe urbaine (« un peu plus de la moitié » indiqué au PLU arrêté)

- Suppression de la référence à une consommation prévisionnelle de 60 ha pour les besoins résidentiels, compte tenu du projet hospitalier acté (suppression de la variante 2), maintien des 45 ha indiqués

- Réduction de - 57% de la consommation de l'espace par rapport à un scénario au fil de l'eau (-45% indiqué au PLU arrêté)

§ « 1.5.2 Objectif B. Préserver les continuités écologiques »

- OAP environnementale mentionnée

§ « 2.1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles »

- Paragraphe introductif sur les OAP sectorielles (2.1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles) et justification des choix pour l'OAP environnementale ajoutée, tel que figurant en réponse aux avis PPA et joint au dossier d'enquête publique(« 2.1.3 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation environnementale »)

§ « 2.2.8 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

- Loi APER , et évolutions du CU cités.

§ « 2.3.5 La zone UD »

- Ajout d'un alinéa pour le secteur Udf, et modification du descriptif secteur UDd

- Ajustement de la cartographie illustrant les secteurs UD

§ « 2.3.6 La zone UE »

- Suppression de l'encouragement à une évolution vers la destination habitation dans la zone d'activités aux abords de la RT11 et des commerces en UEC pour limiter les flux entrants/sortants les accès aux parcelles débouchant directement sur cette voie, et affirmation de la vocation à recevoir des activités dites « productives » (industrie, artisanat ...UEb et UEc),

§ « 2.4.2 La zone 1AU-Ba / OAP n°1 - Quartier Paese Novu et Uccini »

- Suppression des mentions liées équipements hospitaliers et des logements destinés au personnel.

- Mention de la mobilisation d'une partie des locaux en rez-de-chaussée par des commerces et services de proximité prévue

- Précision ajoutée sur le fait qu'un PUP pourra être mis en œuvre pour la réalisation du parc public.

§ « 2.4.4 La zone 1AU- Ca / OAP n°56 - Quartier Pastoreccia »

- Adaptations rédactionnelles faites en adéquation avec l'OAP ajustée.
- illustration modifiée

§ 2.4.7 La zone 1AU-H / OAP n°4 - Quartier Labrettu

- Suppression des références à la variante 2

§ « 3.1.1 O1 - Objectif A. Une ville connectée, ouverte sur la Méditerranée et le monde »

- Suppression de la référence au nouveau quartier résidentiel à Labrettu

§ « 3.1.2 O1 - Objectif B. Soutenir la création d'emplois à travers le développement des activités économiques »

- Vocation économique de l'unité foncière à Pastoreccia mentionnée

§ 3.2.1 O2 - Objectif A. Limiter les flux de véhicules et Objectif B. Réduire les sources de nuisance et de pollution

- Compléments : projets portés par la CdC mentionnés ; marge de recul aux abords de la voie ferrée instaurée, et ER n°28 ajouté. Possibilité à ajouter ultérieurement des ER en fonction des besoins indiquée

§ 3.3.1 Objectif A. Développer une offre de logements équilibrée permettant de répondre aux besoins des ménages dans leur diversité

- Cartographie ajustée (code couleur pour une meilleure lisibilité)
- Données sur les logements sociaux indiquées sur les secteurs de Subigna et Pastoreccia cumulées ajustées, passant de 200 à 130/135 lgts Sx dont 60 à 65 à Pastoreccia, contre 130 initialement prévus au PLU arrêté.
- Données sur les logements indiquées sur le secteur de Paese Novu ajustées ; 325 lgts Sx contre 290 initialement prévus au PLU arrêté, et 985 lgts libres contre 860 initialement prévus au PLU arrêté.

§ « 4. LES EBC »

- Justification du maintien des EBC délimités au PLU de 2009 complétée.

§ « 5. LES ER »

- complément suite à l'ajout de l'ER n°28, au profit de la CdC

CHAPITRE 4 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

§ « 1.5 Risques naturels »

- Risques sismique et retrait-gonflement des argiles mentionnés, en complément.

§ « 1.5.4 Risque sismique »

- Paragraphe ajouté.

§ « 1.5.5 Amiante environnementale »

- Cartographie remplacée par celle du BRGM.

§ « 1.5.7 Retrait-gonflement des argiles »

- Paragraphe et cartographies ajoutés.

§ « 1.6.1 Risques technologiques lié au transport et stockage de matières dangereuses

- Compléments rédactionnels insérés

§ « 1.6.2 Risques de pollution maritime »

- Paragraphe ajouté.

§ 2.1.2 L'application de la loi littoral »

- Modalités d'appréciation de l'agglomération au regard des critères du PADDUC précisées.
- Délimitation des Espaces Proches du Rivage complétée au regard des critères du PADDUC ; cartographie modifiée.
- Capacité d'accueil ajustée suite aux évolutions (Pastoreccia, Paese Novu, Labrettu Fangu, prise en compte des contributions enquête publique et avis de la CE)

§ « 2.4 Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) »

- Ajout.

§ « 2.6 Le Plan Global de Déplacements Urbains (PGDU) »

- ER pour création d'un pôle multimodal à Montessoro mentionné en ajout (ERn°28)

- Marge de recul voie ferrée mentionné en ajout

§ « 3.6 OAP Pastoreccia »

- Ajustement de la surface couverte par l'OAP : 8,39 ha contre 7,03 ha au PLU arrêté (agrandissement du périmètre avers le ruisseau)

§ « 4.4.1 Sur le risque inondation »

- Avis des services de l'Etat pour prise en compte du PPRi corrigé, les services de l'Etat n'ayant pas obligation à être consultés par les porteurs de projet ; étant précisé que les services de l'Etat pourront néanmoins être consultés par la commune pour avis préalablement à l'aménagement et à l'urbanisation du quartier

§ « 4.5.2 L'assainissement »

- Ajout d'un paragraphe sur les effluents estivaux

§ « 7.6.1 Indicateurs de suivi de la productivité de la ressource »

- Référence à l'OEHC remplacé par la CAB (erreur matérielle)

- Ajout d'un recensement des dispositifs mis en œuvre dans le cadre des exploitations agricoles (registre des exploitations sur captages, forages, irrigation, et volumes annuels prélevés).

§ « 7.6.2 Indicateurs de suivi de la pollution par les eaux usées domestiques »

- Référence à l'OEHC remplacé par la CAB (erreur matérielle)

- Ajout d'une alerte à la commune en cas de non atteinte régulier des rendements épuratoires de l'unité de traitement des eaux usées domestiques pour permettre une identification du problème (défaillance du réseau, problème dans le traitement...) pour proposer des solutions adaptées au problème identifié.

§ « 7.6.3 Indicateurs de suivi de l'imperméabilisation des sols de la commune »

- Ajout ; contrôle des dispositifs de gestion des eaux pluviales tous les 2 ans.

§ « 7.7.1 Indicateurs de suivi de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine »

- Ajout ; en cas de non-respect des références de qualité, la commune sera alertée pour permettre une action immédiate (alerter la population, identification de l'origine du problème, mise en place de mesure palliatives et curatives)

§ « 7.7.2 Indicateurs de suivi de la qualité des eaux de baignade »

- Ajout ; alerte à la commune en cas de mauvaise qualité des eaux de baignade suivi d'une action de la commune (identification de l'origine du problème et mise en place de mesure curative)

§ « 7.8.2 Indicateurs de suivi des fonctions écologiques »

- Ajout, de cet indicateur de suivi supplémentaire

§ « 7.8.3 Indicateurs de suivi du paysage naturel et rural »

- Ajout, de cet indicateur de suivi supplémentaire

§ « 8. Résumé non technique »

- Ajusté en fonction des adaptation précédemment exposées.

ANNEXES

Le dossier Tome 2-Annexe a été complété des pièces :

- « 5.1.14 - Servitude T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières »

- « 5.1.15 - Servitude PT1 - Servitudes aéronautiques radioélectriques »

- « 5.1.16 - Servitude EL9 - Passage des piétons sur le littoral »

- « 5.4.5 - Délimitation du Domaine Public Maritime »

5.2 - En tant que points à modifier au titre des observations du public en cours d'enquête, telles qu'intégrées dans le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur :

OAP

Pastoreccia :

- La cartographie et la rédaction de l'OAP ont été repris suite aux observations CAB et commune de Furiani (vocation, densités et formes urbaines)
- Suppression de la représentation graphique du chemin qui traversait l'exploitation agricole,
- Hauteurs redéfinies à la baisse tant pour les constructions destinées au tertiaire et au commerce que pour les logements, répondant aux attentes des riverains,
- Emprise au sol un peu moindre pour les logements permettant la préservation d'un peu plus d'espaces verts, celle des bâtiments d'activités étant définie de manière identique au règlement de la ZAE d'Erbajolo.
- § « 3.1 Conditions d'urbanisation de la zone »
 - o précision apportée pour que les bâtiments dédiés à des activités économiques soient compatibles avec la proximité de l'habitat et de formes architecturales en accord avec la typologie des bâtiments destinés aux logements à réaliser
 - o nécessité à adapter le chemin de Pastoreccia précisée
- § « 3.2 Mixité fonctionnelle »
 - o a été précisé que les activités induisant un trafic routier régulier via des engins de grand gabarits de type poids lourds ne sont pas adaptés et ne sont donc pas autorisées.
- § « 3.4 Volumétrie des constructions »
 - o Hauteurs réduites (suivant avis PPA/CAB)
 - o Modification de l'emprise au sol pour les logements: 40 % à la place de 50 % / transition plus douce avec la zone pavillonnaire
- § « 3.5 Qualité architecturale des constructions »
 - o A été précisé que les bâtiments à édifier dans le secteur dédié aux activités devront présenter une qualité architecturale évidente, en harmonie avec ceux destinés aux logements. Les bâtiments en bardage métallique de forme rectangulaire ne sont pas autorisés.
- § « 3.8 Aménagement des espaces libres et plantations »
 - o La coulée verte avec la limite de la zone pavillonnaire a été mieux affirmée (plantation d'arbres de haute tige complétée d'arbustes (masquage des futurs bâtiments) ; accessibilité permanente du chemin piéton

Campu Ventosu :

- Périmètre légèrement agrandi à une terrasse supplémentaire en partie Nord-Ouest
- Nombre de logements ajusté en conséquence, passant de 40 à 45 logements.
- Les éléments relatifs au jardin public devant être réalisé aux abords de la tour sont supprimés et remplacés par une obligation de préserver les jardins privés à son contact immédiat.

Subigna :

- Le périmètre n'est pas affecté mais un secteur immédiat qui présente un intérêt forestier est classé en Nb afin de le préserver.
- Suppression des termes « autant que possible », pour la préservation des chênes significatifs présents dans la zone à urbaniser, et possibilité d'adapter le tracé de la voie représenté à l'OAP si cela permet une meilleure préservation des chênes identifiés.

Paese Novu :

- La carte de l'OAP a été modifiée ainsi que les prescriptions associées concernant notamment la présence de la structure hospitalière sur site, ce qui n'est plus le cas .
- § « 3.1 Conditions d'urbanisation » :
 - o Possibilité de réaliser l'urbanisation du foncier détenu par l'hôpital sous forme de différents lots intégrés

- Cet espace a été renommé en « macro-lot A' » à l'OAP, affirmant la vocation principale de logements avec commerces et services de proximité en rdc
- § « 3.2 Mixité fonctionnelle »
 - La coulée verte a été légèrement réduite, étant précisé qu'elle pourra faire l'objet d'un PUP pour sa réalisation.
 - Le potentiel en nombre de logements a été globalisé pour l'ensemble de la zone à urbaniser ;
 - Le nombre de logements réalisable a été augmenté dans la zone à urbaniser dans la mesure où les 300 logements initiaux indiqués sur le foncier hôpital (« secteur B » à l'OAP du PLU arrêté) devait comprendre également des services hospitaliers, ce qui n'est plus le cas. Le nombre de logements a donc évolué d'une fourchette de 850 à 1150 initialement estimés à 1310 logements.

Labrettu :

- Ajustement du contour du secteur concerné par l'OAP en excluant la partie de zone UDb qui y était incluse.

Fangu :

- L'OAP est supprimée ; le projet sera adapté ultérieurement en concertation avec les riverains
- Le secteur en zone urbaine, comme la zone 2AU, sont couverts par un périmètre d'attente comme pour le secteur Gare soumis actuellement à une étude générale d'aménagement (secteur de projet pour une durée maximale de 5 ans).
- La zone Nj est maintenue.

Ondina :

- Ajout d'une parcelle dans les zones à urbaniser et OAP ; adaptation du contour du secteur concerné par l'OAP et nombre de logements.

Echéancier :

- Nombre de logements adapté au regard des ajustements effectués :
 - Fangu : ajusté à la baisse ; 325 lgts à la place de 470 lgts, étant précisé que ce nombre est donné à titre indicatif et pourra être adapté lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, en fonction de l'OAP qui sera établie
 - Pastoreccia : ajusté à la baisse ; 250 lgts, à la place de 530 lgts
 - Campo Ventosu : ajusté avec légère augmentation ; 45 lgts, à la place de 40 lgts
 - Ondina : ajusté avec légère augmentation ; 345 lgts, à la place de 340 lgts
 - Paese Novu: ajusté avec augmentation ; 1310 lgts, à la place de 850 à 1150 lgts

Pour toutes les OAP ayant été adaptées : ont ajustés en conséquence le règlement et le rapport de présentation autant que nécessaire.

REGLEMENT**TITRE I DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL****ARTICLE 8.2 -DG- OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Ajout de :

- Article L111-19-1 du CU - Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 101 (V)
- LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (Article 40 Modifié par LOI n°2023-973 du 23 octobre 2023 - art. 23) :
- tableaux de synthèse liés à ces obligations

- De plus, dans toutes les zones du PLU, à leur article « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières » il a été précisé : « les dispositifs implantés sous forme d'ombrières sur les aires de stationnement n'étant pas considérés comme des installations au sol »

Titre II DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA :

§ « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières »

Seuil maximal des surfaces de vente pour les commerces relevé, passant de 500 m² à 1000 m² de SP.

§ « 3.2 Hauteur des constructions »

Complément, précision de règles : « En cas de réalisation d'un immeuble neuf répondant à des hauteurs environnantes existantes différentes, c'est la hauteur voisine la plus haute qui pourra être retenue pour apprécier la hauteur pouvant être admise. »

§ « 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques »

Règles alternatives complétées :

« Des profondeurs différentes peuvent être admises pour des projets d'immeubles neufs prévoyant le traitement du cœur d'îlot. »

ZONE UB :

§ « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières »

Seuil maximal des surfaces de vente pour les commerces relevé, passant de 500 à 1000 m² de SP.

ZONE UD :

§ « 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Règle complétée pour les constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, par :

« Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci. Dans ce cas, l'extension pourra s'implanter avec le même retrait que celui de la construction existante ».

En outre, des règles de retrait différentes pourront s'appliquer aux terrains particulièrement étroits ou aux terrains concernés par des parties pentues dans un objectif d'éviter de construire dans la pente. »

§ « 5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées » :

Pourcentage de jardins/espaces verts pleine terre à préserver/aménager applicable en UDa et UDb augmenté, passant de 50 % à 60%, étant désormais identique aux autres secteurs composant la zone UD.

Zone UE :

Des règles ont été introduites pour privilégier le maintien des activités productives (artisanales et industrielle notamment) dans la zone industrielle traditionnelle et pour éviter sur l'ensemble de la zone que des activités de centre-ville ne se déplacent dans ces zones dont la fonction pourrait être détournée en l'absence de mesures contraignantes.

Le tableau des destinations et sous-destinations a été reventilé par secteur mieux affirmer leur vocation et pour gagner en lisibilité.

Titre III DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU-Bb (Paratoghju-Fangu)

- Règlement de la zone 1AU-Bd supprimé

- La zone 1AU-Bc a été reclassée en zone 2AU ; une modification du PLU avec une nouvelle OAP et un règlement associé sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

ZONE 1AU-Bd (Pastoreccia) renommée en 1AU-Ca

- Changement de dénomination suite à adaptation des densités (H, ES et % d'EV), assimilables à la zone UC du PLU (densité intermédiaire), plutôt que UB (plus forte densité et hauteurs plus importantes).

§ « 5.5 Traitement des marges de recul par rapport aux limites séparatives »

- Ajout affirmant la coulée verte et son accessibilité en tant que zone tampon avec l'habitat :
« La marge de recul prévue au Sud de la zone à urbaniser, en limite communale avec Furiani, devra nécessairement être traitée en tant que coulée verte, accessible au public grâce à un cheminement piéton accompagné d'espaces végétalisés, dans les conditions prévues à l'OAP ».

ZONE 1AU-Bd (Pastoreccia) : Renommée en 1AU-Ca

§ « 3.1 Emprise au sol des constructions »

- Au PLU arrêté cet alinéa renvoyait à l'OAP où les emprises au sol sont réglementées. Par cohérence avec les autres zones les dispositions ont été insérées au règlement.
- Emprise au sol maximale des futures constructions diminuée, passant de 50% au PLU arrêté à 40% maximum dans le secteur dédié aux logements, affirmant une plus grande préservation d'espaces verts, souhaitée par les riverains du quartier.

§ « 3.2 Hauteur des constructions »

- Hauteurs modifiées comme souhaitées par la CAB, répondant également aux attentes des riverains (R+3 et R+4) au lieu de R+2 et R+5.

§ « 5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées »

- Augmentation de la part d'espaces verts de pleine terre à préserver/aménager passant de 30 à 40% pour mieux répondre aux attentes de riverains.

§ « ARTICLE 7 -1AU-Ca - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES »

- Ajout affirmant l'adaptation de la voie:
« Le chemin de Pastoreccia devra faire l'objet d'un aménagement adapté (gabarit de la bande roulante et cheminements piétons de part et d'autre) concomitamment ou préalablement à l'urbanisation de la zone. »

ZONE 1AU-Da (Subigna)

§ « 5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées »

- Pourcentage d'espaces verts /jardins de pleine terre augmenté, comme en UDa et UDb, passant de 50 % à 60%, et étant désormais identique aux autres secteurs composant la zone UD, de typologie similaire. Permettra de préserver une part plus significative d'espaces végétalisés.

ZONE 2AU

§ « Caractère de la zone » :

Fangu mentionné.

§ « 1.2 Destinations et sous destinations soumises à des conditions particulières »

- Ajout d'un périmètre secteur de projet aux planches graphiques en l'attente de la réalisation d'une nouvelle OAP, impliquant un complément de règles :

« Dans le secteur de projet délimité au titre de l'article L151-41 alinéa 5° du Code de l'Urbanisme, délimité sur les documents graphiques :

Au sein du secteur de projet délimité aux documents graphiques et nonobstant le caractère autorisé des constructions ou autorisé dans le respect des prescriptions édictées ci-avant, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes peut être autorisé, pendant une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU.

Les extensions sont limitées à 60 m² d'emprise au sol supplémentaires, sous réserve du respect des autres règles édictées ci-après. »

§ « 2.2 Mixité sociale » :

- Il a été reporté les obligations prévues au PLU arrêté pour le secteur du Fangu, qui s'appliquera lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

« Pour la zone 2AU localisée au Fangu :

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les programmes de logements devront respecter les dispositions de l' « Article 6.1 - DG- Obligations à respecter par les constructeurs en termes de création de logements locatifs sociaux et de logements à prix maîtrisés » dans le secteur de mixité sociale délimité. »

§ « 3.2 Hauteur des constructions » :

- Le règlement prescrit « La hauteur est limitée, pour chaque bâtiment, à la hauteur existante. »

Il a été ajouté :

« Toutefois, le long de l'avenue de la libération uniquement, lorsque l'extension mesurée n'est pas réalisée par augmentation de l'emprise au sol et lorsqu'un étage existe partiellement, une surélévation peut être admise, dans la limite de cet étage en R+1 sous réserve que le bâtiment, surélévation comprise, ne dépasse pas 9 mètres, ni la hauteur la plus haute d'un bâtiment immédiatement voisin. »

PLANCHES GRAPHIQUES REGLEMENTAIRES• Zonage

- Ajustements de zonage (classement ou reclassement de terrains en zone U et 1AU) issus de demandes de particuliers

- Ajustement de zonage, en sus, suivant la recommandation de la commission d'enquête :

- prise en compte d'une parcelle bâtie ; concerne la parcelle AT381
- évitement de l'enclavement de parcelles en A au PLU arrêté au regard des évolutions issues de l'enquête publique; concerne la parcelle AT10

- Modification du zonage intégrant une partie du secteur Na en secteur Nb (boisements à préserver), à proximité immédiate du secteur de projet de Subigna

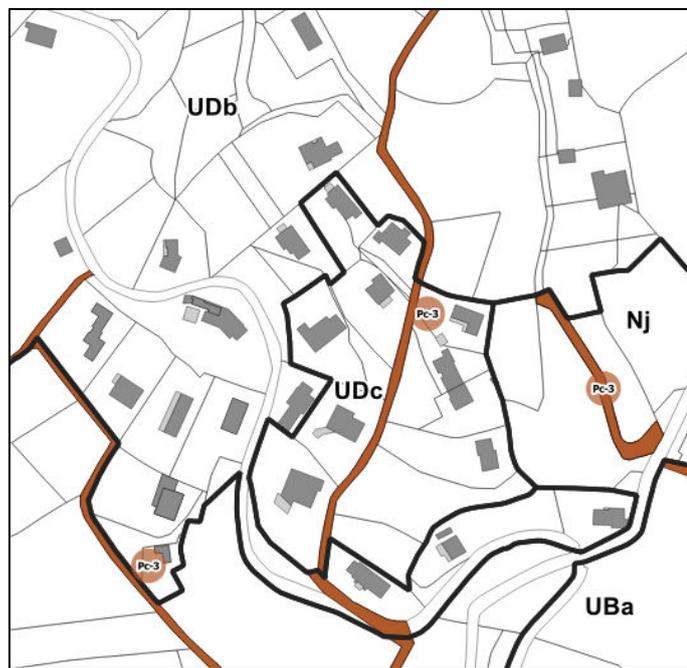
- Délimitation d'un secteur UDc aux abords du chemin de Pinello.

Localisation des parcelles, ou portions de parcelles concernées :

Partie Nord de la commune :



Terrains situés le long du chemin de Pinellu reclassés en zone UDc à la place de UDb, compte tenu des difficultés de desserte :



- Délimitations OAP :
 - Ajustement du périmètre à Campo Ventosu
 - Suppression du périmètre OAP au Fangu, et remplacement par un secteur de projet (*L 151-41-5 du C.U.*)
- Chemins patrimoniaux :
 - Le chemin identifié à Pastoreccia qui traverse une propriété agricole a été supprimé.
 - La portion de chemin correspondant aux parcelles BM 302,305,306,311,731 a été supprimé.

RAPPORT DE PRESENTATION

CHAPITRE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP, LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

§ « 2.3.3 La zone UB »

- Ajout de la motivation du choix à classer la partie de zone UB en secteur de projet suite à la suppression de l'OAP Fangu

§ « 2.3.3 La zone UD »

- Modification de la part de jardins /espaces verts de pleine terre à préserver/aménager en UDa et UDb : 60% contre 50% au PLU arrêté.

§ « 2.3.6 La zone UE »

- Suppression de l'encouragement à une évolution vers la destination habitation aux abords de la RT11.
- Explication des choix ajustée au regard des adaptations apportées au règlement de la zone pour mieux affirmer la vocation productive de la zone d'activités (UEb et UEc).

§ « 2.4.1 Présentation générale »

- Nombre d'OAP indiqué diminué de celle du Fangu retirée.
- Justification du choix pour ce secteur suite à l'enquête publique.

§ « La zone 1AU-Bd / OAP n°2 – Quartier Paratoghju-Fangu »

- Paragraphe supprimé

§ « 2.4.6 La zone 1AU-Db / OAP n°6 - Quartier Campo Ventosu »

- Suppression de la mention d'un jardin public au contact de la Tour.
- Préservation de 60% d'EV au lieu de 50% initialement prévus au PLU arrêté ; en cohérence avec la modification apportée aux secteurs UDa et UDb, ce secteur étant de typologie similaire.

§ 2.4.8 La zone 2AU

- Descriptif ajusté prenant en compte le secteur du Fangu reclassé en 2AU.

§ « 2.5.1 Méthode employée avec le PLU permettant d'identifier les terrains cultivables et répondant en conséquence aux critères fixés par le PADDUC pour être caractérisé d'ESA »

- A l'alinéa « Les choix retenus par la Commune pour l'identification des ESA sur le territoire bastiais » : ajustement des surfaces agricoles prenant en compte les résultats de l'EP ; surfaces agricoles passant de 332 ha à 327 ha, dont les ESA passant de 196 ha à 192 ha
- Cartographies superposant le zonage du PLU au regard des documents historiques, étude SODETEG et PADDUC ajustés en conséquence des reclassements liés aux contributions et avis de la CE.

§ « 2.5.2 Bilan des délimitations agricoles opérées avec le PLU »

- Ajustement des surfaces agricoles, comme vu précédemment.
- Ajustement de la cartographie
- Modification de la surface d'ESA en coupure d'urbanisation : 108,96 contre 110,25 au PLU arrêté

§ « 2.6 La délimitation des espaces naturels et les règles qui s'y appliquent »

- Cartographie ajustée (secteurs Nb en remplacement d'un secteur Na en bordure de Subigna/ affirmation du boisement à préserver)

§ « 2.7 Le bilan des zones délimitées avec la révision générale, comparativement au PLU de 2009 »

- Cartographie et données quantitatives ajustées

§ « 3.1.2 O1 - Objectif B. Soutenir la création d'emplois à travers le développement des activités économiques »

- modification du seuil maximal pour les surfaces commerciales passant de 500 à 1000 m² en UA et UB

§ « 3.3.1 Objectif A. Développer une offre de logements équilibrée permettant de répondre aux besoins des ménages dans leur diversité »

- Données sur les logements indiquées sur le secteur du Fangu ajustées :
 - o Nombre de logement diminué de 470 à 325 logements
 - o Nombre de logements sociaux diminué de 120 à 80
 - o Nombre de logements à prix maîtrisés diminué d'une cinquantaine à une trentaine
- Données sur les logements sociaux indiquées sur le secteur Nord de la ville ajustées en conséquence, passant de 465 à 320.

§ « 3.3.4 Objectif D. Œuvrer en une gestion économe de l'espace »

- Modification des surfaces et de la cartographie localisant es extensions prenant en compte les évolutions de zonage suite à l'enquête publique et avis de la CE.

§ « 3.4.1 Objectif A. Un meilleur déploiement des bonnes pratiques énergétiques »

Précisions apportées sur le développement des énergies renouvelables prévues par la commune, et sur l'implantation des panneaux solaires en particulier, notamment sur la possible affectation du secteur de Teghime (ancien centre de stockage des déchets) en un parc solaire au sol si les conditions réglementaires seront réunies pour permettre de déroger au principe de continuité fixé par la loi littoral. Le PLU pourra évoluer par la suite pour intégrer alors ce projet.

CHAPITRE 4 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

§ 2.1.2 L'application de la loi littoral

- Cartographies localisant les coupures d'urbanisation ajustée suite aux modifications de zonages apportées en réponse aux contributions.

§ 2.1.3 Les Espaces Stratégiques Agricoles

- Données quantitatives ajustées après prise en compte des contributions :

Total de l'ensemble des surfaces agricoles diminuées passant de 331,74 ha à 327,30 ha

Total des ESA diminués passant de 195,78 ha au PLU arrêté à 191,66 ha après ajustements du zonage

Total des ESA en coupure d'urbanisation diminués passant de 110,25 ha à 108,96 ha

§ 2.1.5 La Trame Verte et Bleu (TVB)

- Ajustement de la surface indiquée suite aux évolutions de zonage : au reclassement d'un peu plus de 110 ha d'espaces constructibles avec le PLU de 2009, en zone naturelle et agricole avec la révision générale, contre 115 au PLU arrêté.

§ 3.1 Introduction

- Même ajustement de surface que précédemment

- Ajustement du nombre d'OAP sectorielles, suite au retrait de celle de Paratoghju-Fangu, étant précisé qu'une OAP sera réalisée préalablement à l'ouverture à l'urbanisation du secteur et que la présente révision générale prend néanmoins en compte l'environnement de son état initial ainsi que les enjeux pour l'aménagement du site (état initial du site maintenu dans sa rédaction faite au PLU arrêté).

- Modification de la cartographie localisant les OAP.

§ 3.3 OAP Paratoghju-Fangu

- Déplacement des éléments sur l'état initial du site de Paratoghju-Fangu à l'alinéa 3.8.

§ 3.3 OAP Quartier Ondina

- Modification des surfaces suite à contribution :

- Le périmètre de l'OAP évolue de 3,53 ha à 3,71 ha

- Le périmètre de la zone à urbaniser passe de 3,35 ha à 3,54 ha

§ 3.7 OAP Campo Ventosu

- Modification des surfaces suite à contribution :

- Le périmètre de la zone à urbaniser passe de 2,71 ha à 2,99 ha, intégrant une terrasse supplémentaire appartenant à la même parcelle que celle classée en zone à urbaniser

- Surface du secteur concerné par l'OAP corrigée ; erreur matérielle constatée ; 7,02 ha indiqué au rapport alors que le périmètre du secteur concerné par l'OAP représente à 5,05 ha.

§ 3.8 Paratoghju-Fangu

- Rédaction du descriptif ajusté s'agissant, après enquête publique, d'un secteur d'étude pour une OAP future

§ 4.1.3 Les eaux de baignades

§ 4.2.1 Sur les zonages du patrimoine naturel

§ 4.2.2 Sur la trame Verte et Bleue

- Ajustement des cartographies (mise à jour des périmètres OAP représentés induits par les évolutions de périmètres)

§ 6. Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

- Préservation du bassin d'irrigation des espaces cultivés existant ajouté dans « la gestion de la ressource en eau », pour le secteur du Fangu dans le cadre de la future OAP.

ANNEXES

Annexes 5.3.1 et 5.3.2

- Remplacement des cartographies des réseaux eau potable et eaux usées datant de 2007 par les cartes à jour, transmises par les services de la CAB.
- Le contenu de ces deux annexes et les plans des réseaux à jour ont été assemblées en une seule annexe renommée « 5.3.1 - Eau potable et Assainissement des eaux usées »

5.3 En tant qu'erreurs matérielles constatées corrigées :

Zone UB :

§ « Caractère de la zone »

3 secteurs sont indiqués alors qu'il y en a 4.

Il manquait l'indication du secteur UBd.

Ceci est rectifié comme suit

« Elle se compose de quatre secteurs aux hauteurs différenciées :

- le secteur UBa
- le secteur UBb
- le secteur UBc
- le secteur UBd »

§ « 3.1 Emprise au sol des constructions »

Une erreur s'est glissée dans cet article où un alinéa vient réglementer la hauteur du secteur UBd ; cet alinéa n'a pas lieu d'être et a été supprimé.

ZONE 1AU-Bb renommée en 1AU-Ca (Pastoreccia)

§ « 6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules »

Aux tableau précisant les obligations de réalisation de places de stationnements, la ZBD est mentionnée or le site n'est pas situé dans une ZBD. Les obligations en référence à la ZBD ont donc été supprimées.

Sur la base des points ci-avant présentés :

Il est précisé que la synthèse des évolutions entre le projet de révision arrêté le 14 Mars 2024 et le PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal ne remet pas en cause son économie générale, mais vise au contraire à la conforter ; ces évolutions étant toujours justifiées au regard de leur cohérence et compatibilité avec les orientations générales du PADD.

Dans ce cadre, les documents relevant du projet de révision du PLU arrêté le 14 Mars 2024, tels que soumis à l'enquête publique, ont été ajustés en conséquence.